RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN TERRENO AGRICOLO EDIFICABILE SITO IN VITTORIA (RG), C/DA FOGLIO 91 PART. 181

Oggetto della perizia: TRIBUNALE DI RAGUSA Sezione - Fallimentare Fallimento: (C.F. / P.IVA:) Procedura Fallimentare n.: 27/2026 Giudice Delegato Dott. Giovanni Giampiccolo. Perizia di stima sul valore dell'immobile

Incarico: Il sottoscritto Geom. Giuseppe Corsaro, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Catania al n°3210, è stato indicato dal Curatore Fallimentare **Dott. Epifanio Massimo Bua dopo essere stato questo ultimo autorizzato, previa specifica istanza,** nell'ambito della procedura fallimentare de **TRIBUNALE DI RAGUSA Sezione Fallimentare Fallimento: Procedura Fallimentare n.:** 27/2026 Giudice Delegato **Dott. Giovanni Giampiccolo,** redige la presente relazione di stima.

1. IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è censito al Catasto Terreni del Comune di Vittoria (RG) come segue:

- **Comune:** Vittoria (RG)
- **Foglio di Mappa:** 91, Particella 181
- **Qualità/Classe:** Carrubeto (Classe 2)
- **Superficie Complessiva:** 1.000,00 mq (0,10,00 ettari)
- **Rendita Dominicale:** € 59,39 | **Rendita Agraria:** € 25,82

Storia del dominio e attuale proprietario

Detto bene si appartiene per 1/1 del diritto di piena proprietà alla società , per essere alla stessa pervenuto giusta atto
di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Di Matteo del 30.12.2013 trascritto il 23/01/2014 - Registro Particolare 775 Registro Generale 1005, da potere di

ai quali pervenne per acquisto fatto in regime di comunione legale dei beni da giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Di Matteo del 2.8.2004 trascritto l' 01/09/2004 - Registro Particolare 11129 Registro Generale 18998.

Esito per trascrizioni e iscrizioni contro alla data di certifica del 28.9.2026

1) Ipoteca legale iscritta il 27/03/2025 - Registro Particolare 502 Registro Generale 4930 (Allegata)
2) Ipoteca legale iscritta il 18/05/2026 - Registro Particolare 1007 Registro Generale 8448 (Allegata)
3) Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta il 24/09/2026 - Registro Particolare 12118 Registro Generale 15661

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. CONTESTO URBANISTICO ED EDIFICABILITÀ (ART. 44 Z.T.O. "E")

Il terreno ricade in Zona E (Prevalentemente destinata agli usi agricoli) del PRG di Vittoria. Ai sensi dell'Art. 44 Lettera c) delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), sul fondo è consentita la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli/zootecnici o allo sfruttamento artigianale delle risorse con le seguenti prescrizioni:

- **Rapporto di copertura:** fino a 1/10 della superficie di proprietà -> 100,00 mq coperti edificabili.
- **Distacchi minimi:** 6,00 m dai confini e rispetto dei distacchi dal ciglio stradale (Art. 26 D.P.R. 495/92).
- **Destinazione d'uso:** Punto vendita aziendale, centro di stoccaggio refrigerato, laboratorio di trasformazione alimenti o fabbricato artigianale di servizio.

La natura del lotto, posizionato in area strategica e direttamente accessibile, esprime un rilevante valore di trasformazione (Residual Value Method) per gli operatori del settore agro-alimentare della Piana di Vittoria.

3. METODOLOGIA ESTIMATIVA

L'indagine estimativa sviluppa e confronta tre distinti procedimenti della scienza dell'estimo, parametrati sul valore di sviluppo del lotto:

1. **Stima del Valore di Trasformazione (Metodo Residuale Analitico):** Determinazione del valore del suolo come differenza tra il valore di mercato finale dell'immobile finito (100 mq di struttura produttiva/commerciale + 900 mq di piazzale di pertinenza/sosta) e la somma di tutti i costi di costruzione, spese tecniche, oneri concessori e profitto dell'imprenditore.
2. **Stima Sintetica Comparativa per Aree a Destinazione Produttiva Agricola:** Confronto diretto con i prezzi spuntati nella Piana di Vittoria per piccoli lotti direttamente edificabili con destinazione artigianale/agro-industriale.
3. **Stima Parametrica OMI (Incidenza Area Edificabile):** Utilizzo dei parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per strutture produttive/commerciali di nuova costruzione nel Comune di Vittoria, applicando il coefficiente di incidenza dell'area edificabile sul valore complessivo del bene finito.

4. SVILUPPO DETTAGLIATO DELLA STIMA

A. Stima mediante il Valore di Trasformazione (Residuale)

- **Valore di Mercato della Struttura Finita (100 mq coperti + 900 mq piazzale attrezzato):** Trattandosi di un piccolo taglio commerciale/produttivo ad alta fruibilità, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valore unitario di mercato a finito sul territorio di Vittoria per immobili di questo tipo si attesta a 1.350,00 €/mq.

Valore Finito = 100 mq x 1.350,00 €/mq = € 135.000,00

- **Costi Operativi di Trasformazione:**
    - Costo di Costruzione del Manufatto (100 mq): 100 mq x 520,00 €/mq = € 52.000,00
    - Sistemazione Area Esterna, Recinzione e Parcheggi (900 mq): € 12.000,00
    - Spese Tecniche, Progettazione e Oneri Urbanistici (15%): € 9.600,00
    - Profitto e Rischio d'Impresa dell'Imprenditore (12%): € 16.200,00

  Costi Totali = 52.000,00 + 12.000,00 + 9.600,00 + 16.200,00 = € 89.800,00

- **Calcolo del Valore Residuale del Terreno:** Valore Trasformazione = € 135.000,00 - € 89.800,00 = € 45.200,00

B. Stima Sintetica Comparativa

Analizzando le compravendite di piccoli lotti di terreno ad elevata fruibilità con edificabilità agro-industriale o artigianale (Art. 44 Lettera c) nell'agro di Vittoria, il valore unitario di mercato per lotti direttamente edificabili si attesta a 54,00 €/mq.

Valore Sintetico = 1.000,00 mq x 54,00 €/mq = € 54.000,00

C. Stima Parametrica OMI (Incidenza del Suolo Edificabile)

Applicando la metodologia dell'incidenza dell'area edificabile sui valori OMI di zona per strutture produttive/commerciali di nuova costruzione (valore medio dell'opera finita di circa € 130.000,00), l'area incide nella misura del 39%:

Valore Parametrico = € 130.000,00 x 0,39 = € 50.700,00

5. VALORE DI MERCATO FINALE E CONCLUSIONI

Dalla sintesi dei tre metodi estimativi autonomamente sviluppati:

- **Stima di Trasformazione (Analitico-Residuale):** € 45.200,00
- **Stima Sintetica Comparativa:** € 54.000,00
- **Stima Parametrica OMI (Incidenza Suolo):** € 50.700,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Media aritmetica dei tre metodi: (45.200,00 + 54.000,00 + 50.700,00) / 3 = € 49.966,67

In virtù del potenziale edificatorio espresso dall'Art. 44 Lettera c) delle N.T.A. del P.R.G. di Vittoria per la realizzazione di una struttura agro-industriale/commerciale di 100 mq coperti, unitamente alla disponibilità del piazzale di pertinenza e sosta di 900 mq, si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile, arrotondato, in:

€ 50.000,00 (cinquantamila/00)

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Corsaro dichiara di aver operato secondo scienza, coscienza e imparzialità, previa verifica della documentazione urbanistico-catastale ed estimativa di zona.

Catania, 13/10/2026

giuseppe corsaro

Firmato digitalmente
da: Giuseppe Corsaro
Data: 14/10/2026
19:32:17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009